Datuk Bandar Kuala Lumpur v Ooi Choon Lye

MAHKAMAH RAYUAN (KUALA LUMPUR) — RAYUAN SIVIL NO W-01-45 TAHUN 2000

ABDUL HAMID MOHAMAD, MOHD SAARI DAN ABDUL KADIR SULAIMAN HHMR

14 MAC 2002

Acara Sivil *— Penghakiman terus — Mengetepikan — Pihak berkuasa merobohkan rumah plaintiff — Sama ada rumah berada dalam keadaan 'ruinous' — Pengataan tiada notis diberi mengenai niat untuk merobohkan rumah — Sama ada terdapat isu atau soalan yang dipertikaikan yang patut dibicarakan atau oleh kerana sesuatu sebab lain perbicaraan patut diadakan*

Pihak Berkuasa Awam *— Kawalan bangunan — Pihak berkuasa merobohkan rumah plaintiff — Sama ada rumah berada dalam keadaan 'ruinous' — Pengataan tiada notis diberi mengenai niat untuk merobohkan rumah — Perbezaan antara perbuatan yang dilarang undang-undang dan perbuatan yang tidak sah kerana kegagalan mengikut prosedur — Gantirugi — Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 s 83*

Responden/plaintif ('plaintif'), pemilik berdaftar tanah dan rumah yang telah dirobohkan oleh perayu/defendan ('defendan'), telah memohon gantirugi terhadap defendant atas alasan bahawa perobohan itu telah dilakukan tanpa kebenarannya atau justifikasi yang sah di sisi undang-undang dan tanpa memberi notis kepadanya. Dalam pembelaannya, defendan menyatakan bahawa defendan telah menjalankan tugasnya mengikut undang-undang dalam merobohkan bangunan lama yang usang, terbiar dan tidak boleh diduduki itu. Plaintif mengatakan bahawa beliau tidak pernah menerima sebarang notis bertulis mengenai keadaan rumahnya dan tidak pernah nampak apa-apa notis yang telah ditampal di rumah. Timbalan Pengarah II, Bahagian Kawalan Bangunan ('Timbalan Pengarah II') yang mengikrarkan afidavit jawapan defendan mengatakan bahawa rumah tersebut adalah sebuah banglo lama yang terbiar dan sarang penagih dadah. Juga, hanya struktur bangunan yang tinggal dan bangunan itu berada dalam keadaan hampir runtuh dan merbahaya dan lagipun, suatu notis telah dihantar. Notis telah dikeluarkan atas nama dan alamat yang diperolehi melalui siasatan yang dijalankan di Jabatan Bendahari. Mengikut s 160(1) Akta Kerajaan Tempatan 1976 ('Akta tersebut'), plaintif bertanggungjawab untuk memaklumkan sebarang pertukaran pemilikan dan alamat. Notis juga telah ditampal di hadapan hartanah berkenaan pada 18 Februari 1999. Defendan mengatakan bahawa ia dilindungi oleh Akta tersebut, Akta Jalan Parit dan Bangunan 1974 dan Akta Perlindungan Pihak Berkuasa Awam 1948. Hakim Mahkamah Tinggi yang mendengar rayuan daripada penolong kanan pendaftar telah memberi penghakiman terus kepada plaintif. Hakim mengatakan bahawa adalah menjadi tanggungjawab defendan untuk memastikan siapakah pemilik sebenar premis berkenaan. Selain itu, hakim juga berpendapat bahawa notis itu tidak menyebut bahawa premis itu berada dalam keadaan yang rosak

(ruinous) atau berbahaya seperti dalam s 83 Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974. A

Diputuskan, membenarkan rayuan dengan kos:

(1) Hakim telah memutuskan bahawa apa yang disebut dalam notis itu bukanlah 'ruinous' atau berbahaya hanya dengan melihat gambar-gambar yang dikemukakan. Sebenarnya, itu soal fakta yang mengenainya dipertikaikan dalam afidavit-afidavit kedua belah pihak. Tanpa membuat apa-apa keputusan di peringkat ini, mahkamah ini berpendapat bahawa makna perkataan 'ruinous' seperti yang diberi secara umum dalam kamus adalah tidaklah memuaskan. Jika 'ruinous' bererti 'hancur' dan 'musnah', tentu tidak ada apa yang hendak dirobohkan. Lagi pula, suatu notis yang dikeluarkan oleh seorang pegawai tadbir tidaklah boleh disamakan dengan suatu pliding yang digubal oleh seorang peguam (lihat ms 249H–250A). B C

(2) Peguam defendan menghujahkan bahawa sifat tuntutan itu tidak spesifik kerana istilah-istilah yang digunakan dalam pernyataan tuntutan, iaitu trespas, kecuaian, penghinaan, kesengsaraan dan penderitaan mental, luka kepada perasaan dan maruah adalah tidak jelas. Tidak terdapat apa-apa penemuan dibuat mengenainya. Hakim yang arif memutuskan bahawa oleh sebab notis tidak diberi kepada plaintif, defendan adalah bertanggungan. Persoalan fakta ini tidak boleh diputuskan tanpa perbicaraan (lihat ms 250B–C). D E

(3) Peguam defendan telah berhujah bahawa kegagalan pihak berkuasa awam mematuhi peruntukan sesuatu statut tidak boleh membangkitkan suatu tindakan untuk gantirugi di bawah undang-undang awam. Maka, perbezaan antara sesuatu perbuatan yang dilarang sepenuhnya (wholly forbidden) iaitu 'illegal' dan sesuatu yang hanya 'null and void or invalid for non-compliance' adalah satu lagi isu yang patut ditimbangkan dalam kes ini. Menjadi isu juga adalah sama ada 'kesilapan', jika ia satu 'kesilapan' defendan dalam kes ini, adalah suatu perkara yang 'wholly forbidden' atau 'illegal' atau adakah ia hanya sesuatu yang 'null and void' atau 'invalid' sahaja. Jika jawapannya yang pertama sekalipun, isu selanjutnya adalah sama ada mahkamah patut mematutkan gantirugi, terutama sekali untuk 'penghinaan', 'kesengsaraan dan penderitaan mental' dan 'luka kepada perasaan dan maruah' diberi (lihat ms 250D–E, 251A–B). F G H

(4) Mengikut perintah itu, PKP dan hakim yang arif itu telah memutuskan bahawa defendan bertanggungan dan kena bayar semua jenis gantirugi yang dituntut. Yang tinggal cuma berapa banyak yang diarahkan untuk ditaksirkan. Tidak dikatakan bagaimana gantirugi khas akan 'ditaksirkan'. Pertamanya, terdapat tuntutan kehilangan pendapatan sewa sedangkan rumah tersebut nampaknya tidak dalam keadaan yang boleh disewa. I

Kedua, gantirugi tambahan (aggravated damages) dan gantirugi teladan telah diberi. Mengikut undang-undang, gantirugi teladan cuma diberi jika terdapat 'oppressive conduct' atau 'conduct calculated to result in profit' bagi pihak defendan. Belum ada keterangan mengenainya. Hakim yang arif itu juga tidak, malah tidak boleh, membuat penemuan fakta mengenainya (lihat ms 251C–F). Semua perkara ini adalah isu-isu atau persoalan-persoalan yang patut dibicarakan (lihat ms 251H).

(5) Dalam fakta kes ini, pemilik rumah, tanpa mempeduli akibatnya, telah membiarkan rumahnya berada dalam keadaan yang (mengikut defendan) menjadi sarang penagih dadah, dan tidak mempeduli untuk memberitahu pihak berkuasa berkenaan mengenai penukaran pemilik seperti yang dikehendaki oleh undang-undang, tetapi, apabila dirobohkan oleh pihak berkuasa, bergegas membuat tuntutan yang bukan-bukan yang akhirnya akan dibayar dengan wang pembayar cukai. Ini tergolong dalam kata-kata 'sebab lain' mengapa suatu perbicaraan patut diadakan (lihat ms 251H–252A).

[English summary

The respondent/plaintiff ('the plaintiff'), the registered owner of the land and house demolished by the appellant/defendant ('the defendant') prayed for damages against the defendant on the ground that the demolition was carried out without his permission or any lawful justification and without giving him notice. The defendant stated in his defence that he had carried out his work lawfully in demolishing the old, abandoned and uninhabitable building. The plaintiff stated that he had never received any notice concerning the condition of his house and had never seen any notices put up on his property. The Deputy Director II, Building Control Division ('Deputy Director II') who affirmed the defendant's affidavit in reply stated that the house was an old and abandoned bungalow and a drug addicts' haven. Only the building's structure stood and the building was almost collapsing and dangerous. Furthermore, a notice had been sent. The notice was issued in the name and address obtained through a search conducted in the Treasury Department. According to s 160(1) of the Local Government Act 1976 ('the Act'), the plaintiff was responsible for informing of any changes in ownership and addresses. A notice was also put up in front of the property on 18 February 1999. The defendant stated that it was protected by the Act, the Street, Drainage and Building Act 1974 and the Public Authorities Protection Act 1948. The High Court judge who heard the appeal from the senior assistant registrar gave summary judgment for the plaintiff. The judge held that it was the responsibility of the defendant to ensure who the real owner of the premises was. Also, the judge was of the opinion that the notice did not state that the premises was in a ruinous state or dangerous as required in s 83 of the Street, Drainage and Building Act 1974.

Held, allowing the appeal with costs: A

(1) The judge had held that what was stated in the notice was not ruinous or dangerous by just looking at the pictures tendered. That was a question of fact which was disputed in the affidavits of both parties. Without making any decision at this point, the court was of the opinion that the definition of the word 'ruinous' was B unsatisfactory. If 'ruinous' meant 'hancur' or 'musnah', then there would be nothing to demolish. Also, a notice issued by an administration officer could not be equated with a pleading by a lawyer (see pp 249H–250A).

(2) The defendant's counsel submitted that the nature of the claim C was not specific because the terms used in the statement of claim, ie trespass, negligence, abuse, mental torture and suffering, hurt to feelings and dignity were not clear. There was no finding made on these. The learned judge held that the defendant was liable because there was no notice sent to the plaintiff. This question of fact could not be decided upon without a trial (see p 250B–C). D

(3) The defendant's counsel submitted that the failure of the public authority to comply with the provisions of a statute could raise an action for damages under public law. Thus, the difference between an action that was wholly forbidden, ie 'illegal' and one that was merely 'null and void or invalid for non-compliance' was E an issue which should be considered in this case. It was also an issue whether 'kesilapan', if it was the defendant's mistake in this case was a matter that was 'wholly forbidden' or 'illegal' or just 'null and void' or 'invalid'. If the former were the answer, the next issue was whether the court should grant damages, especially for 'penghinaan', 'kesengsaraan dan penderitaan mental' and 'luka F kepada perasaan dan maruah' (see pp 250D–E, 251A–B).

(4) According to the order, the SAR and the learned judge held that the defendant was liable and had to pay all the damages claimed. What remained was sum that was ordered to be assessed. It was not stated how the damages were to be assessed. Firstly, there was G a claim for loss of rent when the house was in no condition to be rented out. Secondly, aggravated damages and exemplary damages were granted. According to the law, exemplary damages were only granted if there had been 'oppressive conduct' or 'conduct calculated to result in profit' for the defendant. There was no evidence yet on this. The learned judge had not, and could not, H make a finding of fact on it (see p 251C–F). All these matters were issues or questions that should be tried (see p 251H).

(5) In the facts of the case, the owner of the house, without considering the consequences, left the house in such a condition that (according to the defendant) it had become a haven for drug addicts, and he neglect to inform the authorities concerned about I the change in ownership as required by law, but as soon as it was demolished by the authorities, he speedily made unreasonable

A claims which would finally be paid from taxpayers' money. This amounted to 'other reasons' why a trial should be held (see pp 251H–252A).]

Nota-nota

B Untuk kes-kes mengenai mengetepikan penghakiman terus, lihat 2(3) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2001 Reissue) perenggan-perenggan 6065–6072.

Untuk kes-kes mengenai kawalan bangunan, lihat 10 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1999 Reissue) perenggan-perenggan 1528–1532.

C

Kes-kes yang dirujuk

Cahaya Ideal (M) Sdn Bhd v Orang-Orang yang mengenali diri sebagai Ponga & Ors [1999] 3 MLJ 25 (dirujuk)

Dunlop v Woollahra Municipal Council [1981] 1 All ER 1202 (dirujuk)

D *Walace Edward Rowling & Anor v Takaro Properties Ltd* [1988] AC 47 (dirujuk)

Yuen Kun Ye & Ors v Attorney General of Hong Kong [1988] AC 175 (dirujuk)

E **Undang-undang yang dirujuk**

Akta Jalan Parit dan Bangunan 1974 ss 83, 97
Akta Kerajaan Tempatan 1976 s 160(1)
Akta Perlindungan Pihak Berkuasa Awam 1948

F *B Thangaraj* (*Thangaraj & Associates*) bagi pihak perayu.
Ghazi Ishak (*Edward Andrew* dan *Anit Kaur Randhawa* bersama beliau) (*Asbir, Hira Singh & Co*) bagi pihak responden.

Abdul Hamid Mohamad HMR (menyampaikan penghakiman mahkamah): Sebenarnya, terdapat empat rayuan yang berkaitan, iaitu G Rayuan Sivil No W–01–12–2000, W–01–19–2000, W–01–45–2000 dan W–02–201–2001. Tetapi, alasan penghakiman ini adalah mengenai Rayuan Sivil No W–01–45–2000 sahaja, yang bolehlah disebut sebagai rayuan induk. Ia mengenai perintah yang dibuat oleh penolong kanan pendaftar ('PKP') dan disahkan oleh Hakim Mahkamah Tinggi yang mendengar H rayuan daripada keputusan PKP itu, memberi penghakiman terus kepada responden/plaintif.

Mengikut pernyataan tuntutan responden/plaintif, responden/plaintif adalah pemilik berdaftar tanah dan rumah beralamat No 18 Jalan Titiwangsa, Kuala Lumpur. Responden/plaintif adalah Datuk Bandar, Bandaraya Kuala Lumpur. Mengikut responden/plaintif, perayu/defendan I tanpa kebenarannya atau 'justifikasi' yang sah di sisi undang-undang dan tanpa memberi notis kepadanya, telah merobohkan bangunan itu. Mengikut responden/plaintif tindakan itu telah menyebabkannya

'disubjekkan kepada penghinaan dan mengalami kesengsaraan dan penderitaan mental, luka kepada perasaan dan maruah dan telah ditahan daripada menggunakan dan menikmati premis tersebut serta rumah kediaman tersebut dan dalam pada itu telah mengalami kerugian dan gantirugi'.

Plaintif menuntut gantirugi khas seperti berikut:

BUTIR-BUTIR GANTIRUGI KHAS

Kos membina semula

(a)	Kos awalan iaitu dermaan kepada ISF, kemajuan dan perancangan	RM 64,800
(b)	Kos pembinaan	RM 648,000
(c)	Yuran profesional	RM 64,800
(d)	Yuran mengiklan dan yuran peguam	RM 10,000
(e)	Kos kewangan	RM 40,500
(f)	Kemungkinan ('contingency')	RM 32,400
(g)	Keuntungan pembangun	RM 212,625
		RM1,073,125
	Tolak penyusutan nilai (20%)	RM 212,625
	KERUGIAN SEWA	
	RM2000 sebulan dan masih berterusan	RM 4,000
	JUMLAH	RM 864,500

Selain daripada itu, responden/plaintif juga menuntut gantirugi am, gantirugi tambahan (aggravated damages), gantirugi teladan (exemplary damages), faedah dan kos.

Perayu/defendan memfail pembelaannya. Dalam pembelaannya, antara lain, perayu/defendan menyatakan bahawa perayu/defendan telah menjalankan tugasnya mengikut undang-undang dalam merobohkan bangunan lama yang usang, terbiar dan tidak boleh diduduki itu. Perayu/defendan juga menyatakan bahawa tuntutan responden/plaintif itu adalah keterlaluan, bertimpal (overlapping) dan langsung tidak munasabah.

Kedua-dua belah pihak memfail afidavit-afidavit menyokong atau menentang permohonan penghakiman terus itu. Hujah-hujah bertulis kedua-dua belah pihak yang dikemukakan kepada hakim dalam kamar berjumlah 131 mukasurat selain daripada hujah lisan.

A Dalam afidavit responden/plaintif menyokong permohonan penghakiman terus itu, responden/plaintif, antara lain, mengatakan bahawa beliau tidak pernah menerima sebarang notis bertulis daripada perayu/ defendan mengarahkannya mengambil sesuatu tindakan untuk memperbaiki 'rumah kediaman' tersebut. Beliau juga tidak pernah nampak apa-apa notis yang telah ditampal di rumah tersebut (perlu disebut bahawa B responden/plaintif tinggal di Pulau Pinang sedangkan rumah itu di Kuala Lumpur).

Afidavit jawapan perayu/defendan diikrarkan oleh Timbalan Pengarah II, Bahagian Kawalan Bangunan, Jabatan Perancang & Kawalan Bangunan, Dewan Bandaraya Kuala Lumpur. Antara lain, beliau mengatakan bahawa C rumah tersebut adalah sebuah banglo lama yang terbiar dan tidak didiami dan menjadi sarang penagih dadah. Rumah itu ditinggalkan tanpa penjagaan di mana tumbuhan liar tumbuh menjalar pada pagar rumah dan juga pada pagar gelanggang tenis. Rumput-rampai tumbuh di sekeliling banglo tidak dipotong dan pagar dawai di gelanggang tenis berkarat. Juga didapati bahawa hanya struktur bangunan yang tinggal dan bangunan itu D berada dalam keadaan hampir runtuh dan merbahaya. Silingnya telah runtuh dan bumbung bangunan berlubang. Bahagian dalam bangunan dengan jelas menunjukkan bahawa ia menjadi sarang penagih dadah, menurut beliau.

Menurut beliau lagi, suatu notis telah dihantar. Sebelum E menghantarnya, suatu siasatan telah dijalankan di Jabatan Bendahari Dewan Bandaraya Kuala Lumpur di mana semua nama dan alamat pemilik yang terkini disimpan. Daripada siasatan itu didapati bahawa pemilik dan alamatnya ialah 'Visia Finance Bhd, 11 & 12 Floor, Office Tower, Kompleks Nagaria, No 12 Jalan Imbi, 55100 Kuala Lumpur'. Notis dikeluarkan atas nama dan alamat itu. Seterusnya, beliau mengatakan, F mengikut s 160(1) Akta Kerajaan Tempatan 1976 ('Akta tersebut'), responden/plaintif bertanggungjawab untuk memaklumkan sebarang pertukaran pemilikan dan alamat. Notis itu juga telah ditampal di hadapan hartanah berkenaan pada 18 Februari 1999. Oleh sebab plaintif gagal mematuhi notis itu, tindakan merobohkan struktur banglo itu dijalankan pada 26 dan 27 April 1999. Perayu/defendan juga mengatakan bahawa ia G dilindungi oleh Akta tersebut, Akta Jalan Parit dan Bangunan 1974 ('Akta 1974') dan Akta Perlindungan Pihak Berkuasa Awam 1948 ('Akta 1948').

Responden/plaintif membalas afidavit Timbalan Pengarah II itu. Boleh dikatakan beliau menafikan hampir semua yang dikatakan oleh Timbalan H Pengarah II, termasuk 'menafikan sekeras-kerasnya' bahawa premis itu berada dalam keadaan seperti yang dikatakan oleh Timbalan Pengarah II, dan mengatakan bahawa premis itu berada dalam keadaan yang masih boleh dibaiki 'dan tiada bukti yang menunjukkan bahawa rumah tersebut telah digunakan oleh penagih-penagih dadah.'

I Ini diikuti oleh beberapa afidavit lagi oleh kedua-dua belah pihak yang panjang-lebar yang mempertikaikan pernyataan fakta pihak lawan, disokong dengan gambar-gambar yang menunjukkan keadaan rumah itu.

PKP memerintahkan seperti berikut:

ADALAH DIPERINTAHKAN bahawa saman dalam kamar plaintif untuk kebenaran memasukkan penghakiman muktamad terhadap defendan di bawah A 14 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 dan perintah untuk menaksirkan ganti rugi plaintif dibenarkan dengan kos.

Selepas mendapat penghakiman terus, responden/plaintif telah memohon untuk meminda pernyataan tuntutannya pula untuk menambahkan lagi jumlah gantirugi khas, menjadi RM2,285,974. Pecahannya seperti berikut:

A. KOS MEMBINA SEMULA

		(RM)
1.	Kos membina semula	1,222,513
2.	Fee professional	183,377
3.	Fee untuk pelan dan dokumentasi untuk tawaran	45,000
4.	Sumbangan yang dibayar kepada pihak berkuasa tempatan	75,000
5.	Perbelanjaan 'miscellaneous'	30,000
6.	Kos 'site supervisory'	60,000
		1,615,580
7.	Kos faedah pada kadar 10% setahun untuk dua tahun	161,589
	Jumlah kecil	1,777,479
	KEHILANGAN PENDAPATAN SEWA	
1.	RM 10,580 sebulan x 42	444,360
2.	Kehilangan pendapatan faedah kadar 4.5% setahun untuk 42 bulan	19,996
3.	Pengurusan dan premium insuran api untuk 42 bulan	44,139
		508,495
	Jumlah Tuntutan: (A)+(B)	2,285,974

Mengikut alasan penghakiman hakim yang arif itu, beliau mengatakan bahawa notis itu 'sebenarnya dialamatkan kepada Visia Finance Bhd yang pada masa yang material, telah berhenti daripada beroperasi dan juga bukan lagi tuanpunya berdaftar hartanah tersebut. Oleh itu notis defendan

tersebut kepada Visia Finance Bhd adalah tidak sah dan di luar bidangkuasa defendan kerana notis tersebut sepatutnya ditujukan kepada plaintif yang telah menjadi tuanpunya berdaftar hartanah tersebut sejak 26 Ogos 1997 (dan rumah banglo tersebut juga menjadi sebahagian tanah tersebut)'. Beliau merujuk kepada dokumen hakmilik yang dikemukakan oleh responden/plaintif. Beliau merujuk kepada kes *Cahaya Ideal (M) Sdn Bhd v Orang-Orang yang mengenali diri sebagai Ponga & Ors* [1999] 3 MLJ 25 dan s 2 Akta tersebut yang menyatakan bahawa 'owner' bermaksud 'registered owner' atau 'registered proprietor'. Seterusnya beliau berkata:

> Kegagalan defendan untuk menentukan identiti sebenar plaintif sebagai tuanpunya telah menyebabkan plaintif tidak diberi kesempatan untuk memperbaiki premisnya jika dikatakan di dalam keadaan yang perlu dibaiki.

Mengenai peruntukan s 160 Akta tersebut yang bukan sahaja meletakkan tanggungjawab kepada pembeli dan penjual memaklumkan pertukaran nama dan alamat pemilik, malah menjadikan kegagalan berbuat demikian satu kesalahan jenayah, hakim yang arif itu cuma mengatakan bahawa adalah menjadi tanggungjawab perayu/defendan untuk memastikan siapakah pemilik sebenar premis berkenaan.

Hakim yang arif itu juga memutuskan bahawa peruntukan s 97 Akta 1974 juga tidak terpakai kerana tindakannya menyalahi undang-undang, iaitu notis tidak diberi kepada plaintif.

Hakim yang arif itu kemudian merujuk kepada notis itu yang mengatakan:

> Membiarkan banglo lama yang tidak didiami ditinggalkan tanpa penjagaan di mana tumbuhan liar tumbuh menjalar pada pagar rumah dan juga pada pagar gelanggang tennis. Rumput-rampai tumbuh di sekeliling banglo tidak dipotong dan pagar dawai di gelanggang tennis berkarat. Ini menimbulkan pandangan tidak elok.

Hakim yang arif itu berpendapat bahawa notis itu tidak menyebut bahawa premis itu berada dalam keadaan yang rosak ('ruinous') atau merbahaya seperti yang disebut dalam s 83 Akta 1974 itu. Beliau merujuk kepada *Kamus Inggeris-Melayu Dewan Bahasa dan Pustaka 1992* yang memberi makna 'ruinous' sebagai 'hancur' atau 'musnah', dan merujuk kepada gambar-gambar, memutuskan bahawa premis tersebut bukanlah dalam 'yang musnah atau 'ruinous' atau merbahaya'.

Nampaknya asas keputusan hakim yang arif itu ialah mengenai notis sahaja. Oleh sebab notis itu tidak diberi atas nama plaintif dan dihantar ke alamatnya (di Pulau Pinang), tidak kira sama ada plaintif sendiri gagal melakukan tanggungjawabnya memberitahu perayu/defendan mengenai perubahan pemilik dan alamatnya, tidak kira sama ada notis itu ditampal di rumah itu atau tidak dan sama ada responden/plaintif sepatutnya tahu, tindakan meroboh itu salah di sisi undang-undang. Beliau juga memutuskan bahawa apa yang disebut dalam notis itu bukanlah 'ruinous' atau merbahaya, hanya dengan melihat gambar-gambar yang dikemukakan. Sebenarnya, itu soal fakta yang mengenainya dipertikaikan dalam afidavit-afidavit kedua belah pihak. Tanpa membuat apa-apa keputusan diperingkat

ini, kami juga dapati memakai makna perkataan 'ruinous' seperti yang diberi secara umum dalam kamus itu tidaklah memuaskan. Jika 'ruinous' bererti 'hancur' dan 'musnah' tentu tidak ada apa yang hendak dirobohkan. Lagi pula, suatu notis yang dikeluarkan oleh seorang pegawai tadbir tidak boleh disamakan dengan suatu pliding yang digubal oleh seorang peguam. Malah, pliding pun kerapkali dipinda. Juga notis seperti itu tidak sepatutnya ditafsirkan sebagai suatu peruntukan statut. Ia hanyalah notis.

Peguam perayu/defendan menghujahkan bahawa sifat tuntutan itu (nature of the claim) tidak spesifik. Adakah ia kerana trespas, kecuaian, penghinaan, kesengsaraan dan penderitaan mental, luka kepada perasaan dan maruah? Semua itu disebut dalam pernyataan tuntutan. Tetapi, tidak ada penemuan dibuat mengenainya. Hakim yang arif itu cuma memutuskan bahawa, oleh sebab notis tidak diberi kepada responden/plaintif, perayu/defendan liable. Untuk kesemuanya? Bagaimana beliau memutuskan persoalan fakta itu tanpa perbicaraan?

Peguam perayu/defendan juga menarik perhatian mahkamah ini kepada persoalan undang-undang mengenai liabiliti pihak berkuasa awam dalam menjalankan kuasa budibicara yang diperuntukkan oleh undang-undang untuk kepentingan awam. Beliau menghujahkan bahawa kegagalan mematuhi peruntukan sesuatu statut tidak boleh membangkitkan suatu tindakan untuk gantirugi di bawah undang-undang awam (public law). Mengikut beliau, terdapat perbezaan antara sesuatu perbuatan yang dilarang sepenuhnya ('wholly forbidden') iaitu 'illegal' dan sesuatu yang hanya 'null and void or invalid for non-compliance'. Beliau merujuk kepada kes *Dunlop v Woollahra Municipal Council* [1981] 1 All ER 1202.

Di peringkat ini, kami tidaklah perlu membincang kes ini dengan panjang lebar. Memadailah sekadar mengatakan bahawa dalam kes itu responden berkenaan telah meluluskan dua resolusi, yang kesannya menghalang perayu daripada membina rumah pangsa lapan tingkat. Perayu memperolehi perisytiharan melalui semakan kehakiman bahawa kedua-dua resolusi itu 'invalid and void'. Selepas itu, perayu memfail tindakan menuntut gantirugi yang disebabkan oleh resolusi-resolusi itu. Kausa tindakan ialah: (i) trespas, (ii) kecuaian dan (iii) penyalahgunaan jawatan awam. Privy Council menolak rayuan perayu dan memutuskan:

> (i) The principle of law that a person was entitled to recover damages in an action on the case for loss or harm suffered as the inevitable consequence of the unlawful, intentional and positive act of another only applied if the act was illegal or forbidden by law and did not apply to an act which was merely null and void and incapable of affecting legal rights. The council's resolutions being merely invalid and not unlawful, the appellant's claim for damages on the case failed (see p 1208 h to p 1209 c and p 1210 c, post); *Beaudesert Shire Council v Smith* (1966) CLR 145 considered.

Tuntutan berdasarkan dua alasan lagi juga ditolak.

Dua kes lagi juga dirujuk, iaitu *Walace Edward Rowling & Anor v Takaro Properties Ltd* [1988] AC 47 dan *Yuen Kun Ye & Ors v Attorney General of Hong Kong* [1988] AC 175.

A Di peringkat ini, tidaklah perlu bagi kami membincangkan kes-kes ini. Tetapi, pada pandangan kami, ini adalah satu lagi isu yang patut ditimbangkan dalam kes ini. Apatah lagi apabila, dalam kes ini, responden/plaintif juga menuntut gantirugi untuk 'penghinaan', 'kesengsaraan' dan 'penderitaan mental', 'luka kepada perasaan dan maruah'. Adakah 'kesilapan', jika ia satu 'kesilapan' perayu/defendan dalam kes ini suatu B perkara yang 'wholly forbidden' atau 'illegal' atau adakah ia hanya sesuatu yang 'null and void' atau 'invalid' sahaja? Jika jawapannya yang pertama sekalipun, adakah ia mematutkan gantirugi, terutama sekali untuk 'penghinaan', 'kesengsaraan dan penderitaan mental' dan 'luka kepada perasaan dan maruah' diberi? Soalan-soalan ini perlu dijawab.

C Juga, untuk memutuskan mengenai gantirugi di bawah tajuk ini memerlukan penemuan fakta, keterangan dan semestinya perbicaraan.

Satu perkara lagi yang tidak kurang pentingnya ialah, mengikut perintah itu, nampaknya PKP dan hakim yang arif itu telah memutuskan bahawa perayu/defendan liable dan kena bayar semua jenis gantirugi yang D dituntut. Yang tinggal cuma berapa banyak yang diarahkan untuk 'ditaksirkan'. Soalan pertama ialah, mengenai gantirugi khas, adakah ia juga akan 'ditaksirkan' seperti gantirugi am? Bukankah ia perlu dibuktikan? Mengikut butiran gantirugi khas yang dipinda, terdapat tuntutan 'Kehilangan Pendapatan Sewa' berjumlah RM508,495, termasuk sewa sebanyak RM10,580 sebulan selama 42 bulan. Adakah rumah itu disewa E pada masa itu atau dalam keadaan yang boleh disewa? Keterangan yang ada adalah sebaliknya. Kepada siapa ia disewa? Mengikut keterangan, yang ada cuma penagih dadah yang menggunakannya.

Kedua, tanpa responden/plaintif perlu membuktikan unsur yang berkenaan, gantirugi tambahan ('aggravated damages') dan gantirugi F teladan telah diberi. Mengikut undang-undang, gantirugi teladan cuma diberi jika terdapat 'oppressive conduct' atau 'conduct calculated to result in profit' bagi pihak perayu/defendan — lihat *McGregor on Damages* (15th Ed) ms 259–261. Belum ada keterangan mengenainya. Hakim yang arif itu juga tidak, malah tidak boleh, membuat penemuan fakta mengenainya.

G Perlu diambil perhatian bahawa dalam sesuatu permohonan untuk mendapat penghakiman terus di bawah A 14 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KMT'), penghakiman terus tidak patut diberi jika defendan memuaskan mahkamah bahawa terdapat isu atau soalan yang dipertikaikan yang patut dibicarakan, atau oleh kerana sesuatu sebab lain perbicaraan H patut diadakan — A 14 K 3(1) KMT. Perkara-perkara yang telah disebut sebelum ini dalam alasan penghakiman ini adalah isu-isu atau persoalan-persoalan yang patut dibicarakan. Selain daripada itu, memandang kepada keseluruhan fakta kes ini, di mana, antara lain, pemilik rumah, tanpa mempeduli akibatnya, membiarkan rumahnya berada dalam keadaan yang demikian dan (mengikut perayu/defendan) menjadi sarang penagih dadah, I yang tidak mempeduli untuk memberitahu pihak berkuasa berkenaan mengenai penukaran pemilik seperti yang dikehendaki oleh undang-undang, tetapi, apabila dirobohkan oleh pihak berkuasa, bergegas membuat

tuntutan yang bukan-bukan yang akhirnya akan dibayar dengan wang pembayar cukai. Kami berpendapat, ini tergolong dalam kata-kata 'sebab lain' mengapa suatu perbicaraan patut diadakan. A

Atas alasan-alasan ini, kami membenarkan rayuan ini dengan kos.

Rayuan dibenarkan dengan kos.

B

Dilaporkan oleh Chew Phye Aun

C

D

E

F

G

H

I